

2.2.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. szeptember 24-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. szám alatti helyiség (Hrsz: 35988/0/A/39) bérbeadása

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Paál Marcell referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. szám alatti, 35988/0/A/39** helyrajzi számú 37 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiség.

A társasházban összesen 42 albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 7 albetét, amelyből 4 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad 1694/10000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **9.916,- Ft/hó**.

A helyiség 2016. szeptember 27. napján került vissza az Önkormányzathoz, azóta üres, bérbeadás útján nem hasznosított.

A helyiség a társasház földszintjén helyezkedik el, utcai bejáratral rendelkezik, üzletteret és raktárteret foglal magában. Az ingatlan villany és víz közművekkel rendelkezik. A falak festettek, részben tapétázottak és csempézettek. A bejáratú ajtó dupla szárnyú, védőráccsal és redőnnyel. A bejáratnál lévő lépcső részben hiányos. A raktár részben WC és kézmosó található. A belső térben beázás nyomai láthatóak, az üzlettér bal oldali falán kereszt alakú repedés fut a mennyezettől a padlóig. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A PAPELITO 29 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 21-23. 7. em. 43., cégjegyzékszám: 01-09-965468, adószám: 23433700-2-42, képviselője: Erdélyiné Balogh Mária) 2018. augusztus 07. napján kérelmet nyújtott be a megjelölt helyiség bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart. A helyiséget kreatív foglalkozások tartása érdekében, **klub tevékenység céljára** szeretné használni. A bérleti díjra ajánlatot tett, nettó 20.000 Ft összegben.

Kérelmező a helyiséget megtekintette, annak műszaki állapotát megismerte.

A kérelmező 2016. augusztus 08. óta, határozatlan idejű bérleti szerződéssel bérli az Orczy út 27. szám alatti, 36007/A/3 hrsz-ú, földszinti, utcai bejáratú helyiséget, 80.000,- Ft/hó + ÁFA

Handwritten signature

bérleti díjon, kereskedelmi (üzlet) tevékenység célra. A kérelmezőnek jelen bérleménnyel kapcsolatban sem a bérbeadó szervezettel, sem az Önkormányzattal, sem a közüzemi szolgáltatókkal szemben nincs tartozása.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. szeptember 04. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. szeptember 10-én jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.100.000,- Ft** (fajlagosan: 381.081,- Ft/m²).

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpontja alapján, a helyiségben végzett tevékenységet figyelembe véve az alap bérleti díj változtatható: a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a klub tevékenységhez tartozó 4 %-os szorzóval **számítva, havi nettó 47.000,- Ft**.

Üres, legalább 12, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj **32.900,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **PAPELITO 29 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 21-23. 7. em. 43., cégjegyzékszám: 01-09-965468, adószám: 23433700-2-42, képviselője: Erdélyiné Balogh Mária) részére a kérelmező által ajánlott 20.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, továbbá a csökkentett nettó 32.900,- Ft/hó összegű bérleti díjon sem, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére és arra, hogy az ajánlott és a csökkentett bérleti díj összege jelentősen kevesebb, mint a számított bérleti díj.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **PAPELITO 29 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 21-23. 7. em. 43., cégjegyzékszám: 01-09-965468, adószám: 23433700-2-42, képviselője: Erdélyiné Balogh Mária) részére, kreatív foglalkozások tartása, **klub tevékenység** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **számított 47.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, tekintettel a helyiség állapotára, és frekvenciált környezetben lévő elhelyezkedésére.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a megjelölt helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre. A Rév8 Zrt. állásfoglalása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.



IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen: ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a klub tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 4 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 12, legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30%-kal csökkenthető.

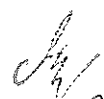
Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. szám alatti, 35988/0/A/39 helyrajzi számú 37 m² alapterületű üzlethelyiség bérbeadásához a PAPELITO 29 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 21-23. 7. em. 43., cégjegyzékszám: 01-09-965468, adószám: 23433700-2-42, képviselője: Erdélyiné Balogh Mária) részére kreatív foglalkozások tartása, **klub tevékenység** céljára a kérelmező által ajánlott **20.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén.**


3

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. szeptember 24.

2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. szám alatti, 35988/0/A/39 helyrajzi számú 37 m² alapterületű üzlethelyiség bérbeadásához a PAPELITO 29 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 21-23. 7. em. 43., cégjegyzékszám: 01-09-965468, adószám: 23433700-2-42, képviselője: Erdélyiné Balogh Mária) részére kreatív foglalkozások tartása, **klub tevékenység** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **a számított 47.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. szeptember 24.

3.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, illetve a közjegyzői díj megfizetését vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

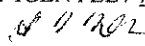
Budapest, 2018. szeptember 18.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. PAÁL MARCELL REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

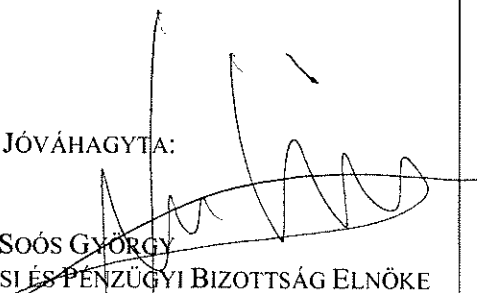
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

